Sineo Enterprise Sdn Bhd lwn Mohamed Esa bin Ismail dan satu lagi

A

MAHKAMAH TINGGI (JOHOR BAHRU) — GUAMAN SIVIL NO MT4–22–666 TAHUN 2000
KAMARDIN HASHIM PK
6 JANUARY 2010

B

C

Kontrak — Jual beli hartanah — Perjanjian jual beli — Penamatan — Pembeli warganegara asing gagal mendapatkan kelulusan Jawatankuasa Pelaburan Asing ('FIC') — Sama ada penjual berperanan mendapatkan kelulusan FIC — Sama ada terma perjanjian mewajarkan penamatan atas kegagalan memperoleh kelulusan FIC — Sama ada penjual mengambil langkah-langkah munasabah untuk mengurangkan kerugian — Sama ada penamatan sah

D

Defendan-defendan adalah warganegara Singapura yang telah membeli hartanah komersial di Johor Bahru untuk tujuan pelaburan, manakala plaintif adalah sebuah syarikat pemaju hartanah. Melalui atau perjanjian jual beli ('PJB') defendan-defendan telah bersetuju untuk membeli satu unit kedai komersial di Johor Bahru ('premis tersebut') daripada plaintif dengan harga sejumlah RM457,000. Menurut PJB defendan-defendan perlu membayar wang pendahuluan 10% pada tarikh PJB ditandatangani manakala baki harga belian akan dibayar secara berperingkat dalam cara dan masa yang ditetapkan di bawah jadual kelima kepada PJB tersebut. Pembayaran berperingkat tersebut bergantung kepada peringkat pembinaan yang disahkan melalui sijil arkitek. Walau bagaimanapun, selepas membuat pembayaran sejumlah 30% daripada harga jualan, defendan-defendan gagal membuat pembayaran berperingkat seterusnya. Oleh demikian, plaintif menuntut terhadap defendan-defendan baki harga jualan dan lain-lain pembayaran yang harus dibayar oleh defendan-defendan. Defendan-defendan menafikan tuntutan plaintif dengan menyatakan bahawa PJB tersebut telah pun ditamatkan menurut klausa 24.1 PJB atas alasan bahawa defendan-defendan tidak mendapat kelulusan daripada Jawatankuasa Pelaburan Asing ('FIC'). Sebaliknya defendan-defendan menuntut balas terhadap plaintif bagi pemulangan bayaran berperingkat yang telah dibuat setelah menolak 10% daripada harga jualan yang berhak dilucuthakkan kepada plaintif. Isu-isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah di dalam kes ini adalah: (a) sama ada PJB telah ditamatkan di bawah klausa 24; dan (b) sama ada PJB ditamatkan di bawah klausa 16.2. Selanjutnya pihak-pihak bersetuju bahawa keputusan mahkamah di dalam kes ini akan mengikat tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan di dalam kes Guaman Sivil No MT4–22–668 tahun 2000.

E

F

G

H

I

Diputuskan, menolak tuntutan plaintif dengan kos dan membenarkan tuntutan balas defendan-defendan dengan kos:

(1) Kes di sini melibatkan warganegara asing dan oleh itu peranan plaintif adalah untuk mengambil segala langkah bagi membantu defendan-defendan mendapatkan kelulusan FIC seperti yang dinyatakan di dalam klausa 16.3 PJB. Tetapi, plaintif gagal berbuat demikian dan juga gagal memaklumkan tentang status permohonan untuk kelulusan FIC tersebut kepada defendan-defendan. Oleh itu, tindakan defendan-defendan memaklumkan kepada plaintif bahawa mereka tidak bercadang untuk meneruskan dengan PJB dan meminta plaintif menamatkan PJB di bawah klausa 24 adalah satu tindakan yang munasabah dan tidak boleh dianggap sebagai satu pemecahan kontrak. Ini adalah kerana klausa 16.5 membenarkan defendan-defendan berbuat demikian setelah gagal mendapatkan kelulusan FIC selepas tempoh lebih 19 bulan dari tarikh PJB diberikan (lihat perenggan 14).

(2) Plaintif yang telah bertindak meneruskan dengan PJB, adalah pihak yang harus dipersalahkan kerana gagal mengambil tindakan yang munasabah bagi mengurangkan kerugian dengan menamatkan PJB. Klausa 24.1 PJB menyatakan bahawa penjual boleh mengeluarkan notis secara bertulis memberikan tempoh selama 14 hari jika pembeli gagal membayar dan jika masih gagal, PJB adalah dianggap dibatalkan. Kegagalan plaintif mengeluarkan notis di bawah klausa 24.1 telah memakan diri sendiri setelah gagal mengambil tindakan sepatutnya dan semunasabahnya bagi mengurangkan kerugian mereka (lihat perenggan 15–16).

(3) Mahkamah berpendapat bahawa PJB telah sebenarnya tamat pada bulan April 1997 apabila defendan-defendan memberitahu plaintif bahawa mereka mahu menamatkan PJB. Selepas penamatan tersebut, plaintif memegang wang belian yang dibayar oleh defendan-defendan sebagi satu amanah dan wajar dikembalikan setelah menolak 10% dari harga belian seperti yang diperuntukkan di bawah klausa 24.1(v)(f)(2)(i) (lihat perenggan 18).

(4) Selanjutnya, terdapat kecacatan dalam pernyataan tuntutan plaintif kerana gagal memplidkan tuntutan mereka secara alternatifnya untuk pelaksanaan tertentu seperti yang dikehendaki di bawah s 36 Akta Relief Spesifik 1950 (lihat perenggan 19).

[English summary

The defendants were the Singaporeans who had purchased a commercial property in Johor Bahru for investment purposes, whereas the plaintiff was a property developer company. By sale and purchase agreement ('SPA') the defendants had agreed to purchase a commercial shop unit in Johor Bahru ('the premise') from the plaintiff for the price of RM457,000. According to the SPA the defendants had to pay a deposit of 10% on the date of execution of the SPA

whereas the balance of the purchase price would be paid in stages in the way and time as fixed under the fifth schedule to the SPA. The payment in stages depended on the stages of construction as confirmed by the certificate of the architect. However, after paying about 30% of the sale price, the defendants had failed to make the payment for the further stages. Therefore, the plaintiff claimed against the defendants for the balance of the sale price and any other payment due from the defendants. The defendants denied the plaintiff's claim by saying that the SPA had been terminated pursuant to cl 24.1 of the SPA on the grounds that the defendants did not get the approval from the Foreign Investment Committee ('FIC'). Instead the defendants counterclaimed against the plaintiff for the refund of the payment in stages which had been made after the deduction of 10% of the sale price which the plaintiff was entitled to forfeit. The issues to be determined by the court in this case were: (a) whether the SPA had been terminated under cl 24; and (b) whether the SPA had been terminated under cl 16.2. Further the parties agreed that the decision of the court in this case would bind the plaintiff's claim against the defendants in the Civil Suit No MT4–22–668 of 2000.

Held, dismissing the plaintiff's claim with costs and allowing the defendants' counterclaim with costs:

(1) The case here involved the foreigners and thus the plaintiff's role was to take every possible step to assist the defendants in obtaining the approval of the FIC as stated in cl 16.3 of the SPA. However, the plaintiff had failed to do so and had also failed to notify about the status of the application for the approval of the FIC to the defendants. Thus, the defendants' action of notifying the plaintiff that they did not intend to continue with the SPA and requested the plaintiff to terminate the SPA under cl 24 was unreasonable and could not be taken as a breach of contract. This was because cl 16.5 allowed the defendants to do so after failing to obtain the FIC's approval after the period of more than 19 months from the date the SPA entered into (see para 14).

(2) The plaintiff who had acted to proceed with the SPA, was the party which had to be blamed for failure to take reasonable action to mitigate the losses by terminating the SPA. Clause 24.1 of the SPA stated that the vendor could issue a written notice giving 14 days period if the purchaser failed to pay and if still fail, the SPA was presumed terminated. The failure by the plaintiff to issue the notice under cl 24.1 had prejudiced itself after failing to take the necessary and reasonable action to mitigate their losses (see paras 15–16).

(3) The court was of the view that the SPA had in fact ended on April 1997 when the defendants informed the plaintiff that they wanted to terminate the SPA. Upon the termination, the plaintiff hold the purchase money

paid by the defendants in trust and ought to be refunded upon deducting 10% from the purchase price as provided under cl 24.1(v)(f)(2)(i) (see para 18).

(4) Further, there was irregularity in the plaintiff's statement of claim for failure to plead their claim in the alternative for specific performance as required under s 36 of the Specific Relief Act 1950 (see para 19).]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai perjanjian jual beli hartanah, lihat 3(1) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2010 Reissue) perenggan 5102–5106.

Kes-kes yang dirujuk

Chua Ngah Chin v Ng Kie En [1968] 1 MLJ 267, MT (dirujuk)
Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah [1984] 2 MLJ 290; [1984] 1 CLJ (Rep) 123, MP (dirujuk)
Ho Kok Cheong Sdn Bhd & Anor v Lim Kay Tiong & Ors [1979] 2 MLJ 224, MP (dirujuk)
Hock Hua Bank (Sabah) Bhd v Lam Tat Ming & Ors [1995] 4 MLJ 328, MT (dirujuk)
Johnson and Another v Agnew [1979] 1 All ER 883, HL (dirujuk)
Sekemas Sdn Bhd v Lian Seng Co Sdn Bhd [1989] 2 MLJ 155; [1989] 1 CLJ (Rep) 154, MA (dirujuk)
Thong Foo Ching & Ors v Shigenori Ono [1998] 4 MLJ 585, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Keterangan 1950 s 101
Akta Kontrak 1950 s 40
Akta Relief Spesifik 1950 ss 21, 21(2)(b), 36
Kanun Tanah Negara s 433B

BH Ang (Ang & Co) bagi pihak plaintif.
Jayaprakash (Tam Cheng Yau & Co) bagi pihak defendan-defendan.

Kamardin Hashim PK:

PENDAHULUAN

[1] Defendan-defendan adalah dua orang warganegara Singapura yang telah membuat keputusan untuk membeli hartanah komersial di Johor Bahru untuk tujuan pelaburan. Plaintif adalah merupakan salah sebuah syarikat pemaju hartanah.

[2] Tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan adalah untuk sejumlah RM477,316.16 yang merupakan baki harga jualan dan lain-lain pembayaran

yang harus dibayar oleh defendan-defendan atas satu perjanjian jual beli bertarikh 10 April 1995 ('PJB tersebut'). Melalui PJB tersebut defendan-defendan telah bersetuju untuk membeli satu unit kedai komersial daripada plaintif yang dikenali sebagai Unit No 03–17, Level 3, Skudai Parade, Skudai, Johor dengan keluasan tapak 424.97 kaki persegi ('premis tersebut') dengan harga jualan sejumlah RM457,000. Menurut PJB tersebut, defendan-defendan hendaklah membayar wang pendahuluan 10% pada tarikh PJB tersebut ditandatangani manakala baki harga belian akan dibayar secara berperingkat dalam cara dan masa yang ditetapkan di bawah jadual kelima kepada PJB tersebut. Pembayaran berperingkat tersebut bergantung kepada peringkat pembinaan yang disahkan melalui sijil arkitek.

[3] Defendan-defendan telah membuat pembayaran sejumlah RM145,510 iaitu lebih kurang 30% daripada harga jualan. Defendan-defendan telah gagal membuat pembayaran berperingkat seterusnya walaupun dituntut melalui surat-surat plaintif berikutnya yang disertakan bersama sijil arkitek sebagai bukti setiap penyiapan peringkat yang ditetapkan di bawah jadual kelima PJB tersebut. Selain menuntut baki harga jualan sejumlah RM322,750, plaintif juga menuntut terhadap defendan-defendan faedah kelewatan sejumlah RM147,658.69, Deposit pengubahsuaian RM1,000, serta pelbagai bayaran yang lain seperti dinyatakan dalam pernyataan tuntutan yang kesemuanya berjumlah RM477,316.16 bersama faedah selanjutnya dan kos.

[4] Defendan-defendan menafikan tuntutan plaintif dengan menyatakan bahawa PJB tersebut telahpun ditamatkan menurut klausa 24.1 PJB tersebut atas alasan pembelian defendan-defendan ke atas premis tersebut tidak mendapat kelulusan daripada Jawatankuasa Pelaburan Asing ('FIC') sebagaimana diperlukan menurut klausa 16.2 PJB tersebut. Defendan-defendan sebaliknya menuntut balas terhadap plaintif bagi pemulangan bayaran berperingkat yang telah dibuat setelah menolak 10% dari harga jualan yang berhak dilucuthakkan kepada plaintif. Defendan-defendan menuntut balas sejumlah RM99,810 setelah tolakan 10% tersebut dibuat, bersama dengan faedah dan kos.

[5] Di awal perbicaraan, pihak-pihak telah bersetuju bahawa apa-apa keputusan mahkamah ini dalam kes terhadap defendan-defendan di sini akan mengikat satu lagi tuntutan plaintif tehadap defendan-defendan di dalam kes Guaman Sivil No MT4–22–668 Tahun 2000. Persetujuan ini telah direkodkan oleh mahkamah ini pada prosiding bertarikh 6 Ogos 2007.

ISU

[6] Pihak-pihak telah bersetuju bahawa terdapat hanya dua isu yang perlu diputuskan oleh mahkamah dalam perbicaraan kes ini. Dua isu tersebut

sebagaimana yang dipersetujui dalam 'Issues To Be Tried' yang difailkan di sini seperti di lampiran 50. Dua isu tersebut adalah:

(a) Sama ada PJB tersebut telah ditamatkan di bawah klausa 24; dan

(b) Sama ada PJB tersebut telah ditamatkan di bawah klausa 16.2 PJB tersebut.

KETERANGAN KES PLAINTIF

[7] Dua orang saksi telah memberikan keterangan bagi pihak plaintif iaitu En Quek King Seng ('SP1') yang merupakan pengurus dalam syarikat plaintif mulai 21 Ogos 2008 dan En Tan Lai An ('SP2') adalah peguam yang mewakili defendan-defendan sebagai pembeli-pembeli kepada premis tersebut. Keterangan SP1 hanyalah berdasarkan kepada rekod-rekod dan dokumen-dokumen yang berada dalam simpanan plaintif oleh kerana saksi tidak berada bersama syarikat plaintif semasa transaksi antara plaintif dengan defendan-defendan sedang berlangsung. Saksi SP1 menyatakan tuntutan plaintif terhadap defendan-defendan adalah untuk baki harga jualan premis tersebut serta lain-lain pembayaran seperti dalam pernyataan tuntutan. Notis tuntutan bagi bayaran berperingkat telah dihantar kepada defendan-defendan menyertakan sijil penyiapan berperingkat yang dikeluarkan oleh pihak arkitek. Defendan-defendan bagaimanapun gagal membuat pembayaran seterusnya setelah hanya membuat pembayaran setakat RM145,510 iaitu setakat 50% peringkat penyiapan pembinaan. SP1 mengesahkan bahawa beliau bukanlah orang telah mengeluar dan menghantar surat tuntutan kepada defendan-defendan bagi menuntut bayaran berperingkat. SP1 juga tiada pengetahuan berkaitan dengan status permohonan defendan-defendan kepada FIC untuk kebenaran membeli premis tersebut. Bagaimanapun SP1 tidak bersetuju dengan klausa 16.2 iaitu kelulusan FIC diperlukan dalam transaksi di sini dan beliau tidak ada pengetahuan sama ada plaintif ada membantu defendan-defendan bagi mendapatkan kelulusan FIC tersebut walaupun menurut klausa 16.3 plaintif wajar berbuat demikian. SP1 setuju plaintif sepatutnya boleh memberikan notis kepada defendan-defendan supaya mendapatkan kelulusan FIC dan meminta defendan-defendan untuk menjelaskan bayaran berperingkat apabila mereka gagal membuat bayaran tetapi ini telah tidak dilakukan. SP1 tidak mengetahui mengenai notis lisan dari defendan-defendan supaya PJB tersebut ditamatkan atas alasan tiada kelulusan FIC maka defendan-defendan gagal untuk mendapatkan pinjaman bagi membiayai baki harga pembelian premis tersebut. SP1 bersetuju bahawa masa adalah menjadi intipati penting dalam PJB tersebut tetapi menggangap PJB tersebut masih sah dan berkuat kuasa.

[8] Saksi SP2 dalam keterangannya menyatakan, antara lain, bahawa beliau bertindak sebagai peguam defendan-defendan sebagai pembeli premis

tersebut. Beliau mengesahkan bahawa permohonan telah dibuat kepada pihak berkuasa negeri untuk persetujuan bagi defendan-defendan sebagai warganegara asing untuk membeli hartanah di Johor Bahru. Kelulusan tersebut telah diperolehi dan bayaran sebanyak RM5,000 telahpun dibayar. Selain itu saksi mengesahkan PJB tersebut telah didaftarkan dengan Pejabat Tanah Daerah Johor Bahru dan bayaran RM30 yang dikenakan telah juga dibayar. Saksi SP2 seterusnya menyatakan bahawa pada tarikh PJB tersebut dimasuki tiada keperluan di bawah s 433B Kanun Tanah Negara yang memerlukan kebenaran FIC untuk menghalang pembelian hartanah oleh warganegara asing. Tidak menjadi praktis pada ketika itu untuk memohon kebenaran FIC dalam keadaan kes ini. Sebaliknya kelulusan pihak berkuasa negeri sudah memadai.

KETERANGAN KES PIHAK PEMBELAAN

[9] Defendan pertama, Mohamed Esa bin Ismail ('SD1') dalam keterangannya menyatakan beliau ada menerima notis tuntutan oleh plaintif berkenaan dengan tahap pembinaan 60% bertarikh 24 Julai 1997 tetapi beliau tidak membuat bayaran oleh kerana mereka masih gagal untuk mendapatkan kelulusan dari FIC yang merupakan pra syarat yang ditetapkan dalam klausa 16.2 PJB tersebut. Pada peringkat awal wakil plaintif mengakujanji akan membantu defendan-defendan untuk mendapatkan kelulusan FIC tersebut seperti dinyatakan di klausa 16.3 PJB tersebut tetapi pihak plaintif telah gagal untuk berbuat demikian dan akhirnya tiada kelulusan FIC telah diperolehi. Disebabkan tiada kelulusan FIC maka beliau gagal untuk mendapatkan pinjaman bank bagi membiayai baki harga belian premis tersebut. Oleh itu SD1 menyatakan mereka telah memberitahu plaintif secara lisan mengenai keputusan mereka untuk menghentikan pembayaran berperingkat kepada plaintif pada sekitar bulan April 1997. SD1 seterusnya menyatakan bahawa plaintif telah diminta untuk bertindak menurut klausa 24.1 PJB tersebut untuk membatalkan PJB tersebut dan merampas setakat 10% daripada harga belian premis tersebut. Plaintif sebaliknya tidak memberikan apa-apa notis penamatan PJB tersebut dan tidak ada memberi sebarang maklum balas mengenai niat defendan-defendan untuk menghentikan bayaran berperingkat dan sekaligus menamatkan PJB tersebut. Defendan-defendan menggangap PJB tersebut telah ditamatkan menurut klausa 24.1 PJB tersebut dan defendan-defendan menuntut pemulangan wang sejumlah RM99,810 selepas tolakan 10% dibuat menurut klausa 24.1(f)(2)(i) PJB tersebut. Setakat 15 Julai 1996, defendan-defendan telah menjelaskan setakat 50% bayaran berperingkat iaitu berjumlah RM145,510.

HUJAHAN PLAINTIF

[10] Peguamcara plaintif berhujah bahawa menurut klausa 24 PJB tersebut

yang selaras dengan peruntukan di bawah s 40 Akta Kontrak 1950, apabila berlakunya pemecahan kontrak seperti dalam kes di sini, pihak yang tidak bersalah mempunyai pilihan sama ada untuk menganggap kontrak itu sebagai telah ditamatkan atau untuk mengira kontrak itu sebagai terus wujud dan menuntut kerugian atas pemecahan tersebut. Peguamcara berpegang kepada kes *Johnson and Another v Agnew* [1979] 1 All ER 883; dan *Chua Ngan Chin v Ng Kie En* [1968] 1 MLJ 267. Dihujahkan oleh kerana defendan-defendan yang gagal membuat pembayaran berperingkat maka mereka yang telah memecah kontrak. Sebaliknya plaintif terus menunaikan obligasinya dengan meneruskan pembinaan premis tersebut sehingga siap dan mengebilkan defendan-defendan. Oleh itu plaintif berhak untuk menganggap PJB tersebut sebagai sah dan terus berkuat kuasa.

[11] Mengenai isu kedua, peguamcara plaintif berhujah bahawa klausa 16.2 dengan jelas menyatakan bahawa adalah tugas dan tanggungjawab defendan-defendan untuk memperolehi kelulusan FIC. Saksi SP2 menyatakan tiada permohonan telah dibuat kepada FIC oleh kerana kelulusan FIC hanyalah satu garis panduan yang tiada kuat kuasa perundangan. Kelulusan pihak berkuasa negeri adalah memadai dan telah mematuhi kehendak s 433B Kanun Tanah Negara. Peguamcara plaintif berpegang kepada keputusan dalam kes *Ho Kok Cheong Sdn Bhd & Anor v Lim Kay Tiong & Ors* [1979] 2 MLJ 224; dan *Thong Foo Ching & Ors v Shigenori Ono* [1998] 4 MLJ 585. Oleh kerana defendan-defendan yang gagal membuat permohonan untuk kelulusan FIC maka mereka tidak boleh mendapat keuntungan daripada kesalahan sendiri. Peguamcara plaintif telah merujuk kepada kes *Hock Hua Bank (Sabah) Bhd v Lam Tat Ming & Ors* [1995] 4 MLJ 328.

HUJAHAN DEFENDAN-DEFENDAN

[12] Peguamcara defendan-defendan telah membangkitkan perkara-perkara berikut dalam hujahannya:

(a) Pliding plaintif menuntut baki harga jualan bersama faedah dan kos. Selain dari itu plaintif juga membuat tuntutan terhadap beberapa butiran lain di item 3, 4, dan 6 pernyataan tuntutan. Untuk item-item tersebut tiada sebarang keterangan dikemukakan bagi 'fortify' tuntutan plaintif tersebut. Tuntutan untuk item-item tidak seharusnya dibenarkan oleh kerana s 101 Akta Keterangan 1950 gagal dipenuhi;

(b) Tuntutan plaintif meragukan dalam mana asas tuntutan mereka adalah untuk pelaksanaan tertentu (specific performance) tetapi ianya tidak diplidkan di dalam pernyataan tuntutan secara alternatif seperti dikehendaki di bawah s 36 Akta Relief Spesifik 1950;

(c) Plaintif sudah tahu niat defendan-defendan yang tidak ingin meneruskan pembayaran berperingkat dan meminta plaintif untuk

menamatkan PJB tersebut di bawah klausa 24 tetapi plaintif tidak menghiraukan langsung perkara ini dan sebaliknya terus menuntut bayaran berperingkat tersebut daripada defendan-defendan. Dihujahkan plaintif adalah cuai (reckless) dalam menguatkuasakan kontrak dan gagal mengambil apa-apa tindakan untuk menguatkuasakan hak mereka di bawah PJB tersebut;

(d) Plaintif telah dimaklumkan secara lisan dan ada mempunyai pengetahuan bahawa defendan-defendan enggan membuat pembayaran berperingkat seterusnya setelah gagal mendapat kelulusan FIC dan gagal mendapatkan pinjaman, plaintif mempunyai pilihan pada masa itu untuk mengurangkan kerugian mereka dengan mengambil tindakan menamatkan PJB tersebut di bawah klausa 24 dan merampas 10% dari harga belian yang dibayar oleh defendan-defendan dan seterusnya plaintif boleh menjualkan semula premis tersebut kepada pembeli yang lain kemungkinan dengan harga yang lebih tinggi daripada harga yang dijual kepada defendan-defendan; dan

(e) Adalah tidak praktikal untuk defendan-defendan meneruskan dengan kontrak pada masa sekarang selepas satu tempoh melebihi sepuluh tahun telah berlalu. Apakah kelulusan boleh diberikan oleh FIC pada masa sekarang. Selain itu tiada akujanji oleh plaintif bahawa jika sekiranya jumlah tuntutan plaintif dibayar oleh defendan-defendan, plaintif akan memindah milik premis tersebut kepada nama defendan-defendan. Selain itu jika tuntutan plaintif dibenarkan ini akan menimbulkan 'hardship' kepada defendan-defendan.

KEPUTUSAN MAHKAMAH

[13] Nampaknya, isu-isu yang dipertikaikan oleh pihak-pihak di sini berkisar sekitar takrifan terhadap klausa 16, klausa 24 dan klausa 41 PJB tersebut. Klausa 16.1 memperuntukkan bahawa plaintif sebagai penjual hendaklah membuat permohonan bagi pihak pembeli untuk mendapatkan kelulusan dari pihak berkuasa negeri, bagaimanapun segala bayaran hendaklah ditanggung oleh pembeli. Klausa 16.2 menyatakan dalam keadaan di mana kelulusan dari FIC diperlukan maka pembeli warganegara asing dikehendaki memohon kelulusan itu. Klausa 16.3 menyatakan penjual hendaklah mengambil daya usaha untuk membantu pembeli bagi mendapatkan kelulusan dari FIC tersebut. Klausa 16.4 pula menyatakan sementara menunggu kelulusan pihak berkuasa negeri dan FIC tersebut, pihak-pihak hendaklah terus menunaikan tanggungjawab masing-masing seperti termaktub di bawah perjanjian jual beli yang ditandatangani. Klausa 16.5 adalah penting dalam kes ini dan klausa 16.5 tersebut diperturunkan di bawah seperti berikut:

16.5 In the event of the approval from the State Authority to the sale and transfer hereof is not obtained within EIGHTEEN (18) months from the date of this Agreement, the Vendor shall grant the Purchaser an extension of One (1) month to procure the same. In the event that the same is not obtained after the extended period, either party hereto shall be entitled to terminate this Agreement forthwith whereupon the Vendor shall refund free of interest to the Purchaser all the Purchase Price paid by the Purchaser hereunder excluding late payment interest and other moneys not forming part of the Purchase Price and thereafter neither party hereto shall have any claim against the other save for any antecedent breach of this Agreement.

[14] Dalam kes di sini yang melibatkan warganegara asing maka peranan plaintif terutamanya adalah untuk mengambil segala langkah bagi membantu defendan-defendan untuk mendapatkan kelulusan FIC seperti dinyatakan di klausa 16.3 PJB tersebut. Wakil plaintif sendiri menyatakan bahawa dalam keadaan kes ini kelulusan FIC adalah diperlukan dan memberikan akujanji bahawa plaintif akan membantu untuk mendapatkan kelulusan tersebut. Keterangan SD1 mengenai perkara ini tidak dicabar oleh plaintif. Plaintif bukan sahaja gagal mengambil usaha untuk membantu defendan-defendan untuk mendapatkan kelulusan FIC tersebut malahan gagal memaklumkan tentang status permohonan untuk kelulusan FIC tersebut kepada pihak defendan-defendan. Keterangan ini juga tidak dicabar oleh plaintif. Plaintif telah dengan sendiri bertindak dengan tidak munasabah dalam hal ini. Plaintif telah gagal menyempurnakan representasi mereka untuk membantu bagi mendapatkan kelulusan FIC tersebut bagi pihak defendan-defendan. Begitu juga peguam yang mewakili defendan-defendan (saksi SP2) telah gagal memberikan nasihat sepatutnya kepada defendan-defendan mengenai status keperluan kelulusan FIC tersebut dan tidak hanya datang ke mahkamah pada hari perbicaraan kes ini dan menyatakan tidak perlu kelulusan FIC, hanya kelulusan pihak berkuasa negeri sudah memadai mengikut s 433B Kanun Tanah Negara. Oleh itu pada pandangan saya bahawa defendan-defendan tidak harus dipersalahkan dalam hal kegagalan untuk mendapatkan kelulusan FIC dan seterusnya gagal untuk meneruskan dengan kontrak tersebut. Defendan-defendan memerlukan kelulusan FIC tersebut bagi tujuan untuk mendapatkan 'end financing'. Walaupun PJB tersebut dimasuki pada 7 April 1995 namun sehingga bulan April 1997 tiada apa-apa permohonan dikemukakan untuk kelulusan FIC dan tiada maklum balas plaintif terhadap status keperluan kelulusan FIC tersebut serta tiada juga nasihat sewajarnya daripada SP2 mengenai hal yang sama. Oleh itu tindakan defendan-defendan memaklumkan plaintif bahawa mereka tidak bercadang untuk meneruskan dengan PJB tersebut dan meminta plaintif menamatkan PJB tersebut di bawah klausa 24 adalah satu tindakan yang munasabah dilakukan dan tidak boleh dianggap sebagai satu pemecahan kontrak oleh kerana klausa 16.5

membenarkan mereka untuk berbuat demikian setelah selepas lebih daripada 19 bulan tempoh diberikan dari tarikh PJB tersebut untuk mendapatkan kelulusan FIC telah gagal diperolehi.

[15] Plaintif sebaliknya telah bertindak meneruskan dengan PJB tersebut dan enggan akur kepada kehendak sah defendan-defendan menurut klausa 16.5 tersebut. Plaintif sepatutnya mengambil tindakan untuk menamatkan PJB tersebut di bawah klausa 24 dan dengan yang demikian akan dapat mengurangkan kerugian yang mereka alami. Plaintif adalah pihak yang harus dipersalahkan oleh kerana gagal mengambil tindakan yang munasabah bagi mengurangkan kerugian mereka dengan menamatkan PJB tersebut, mengambil tindakan merampas 10% dari harga belian yang dibayar oleh defendan-defendan dan menjualkan premis tersebut kepada pembeli yang baru mungkin pada harga yang lebih tinggi. Semua ini tidak difikirkan oleh plaintif pada masa tersebut selain mahu menegakkan hak mereka untuk memilih tidak menamatkan PJB tersebut dan sekarang menuntut kerugian yang amat besar daripada defendan-defendan tanpa menghiraukan 'hardship' yang akan timbul kepada defendan-defendan dan tanpa mempedulikan sama ada mereka masih berupaya melaksanakan pindah milik premis itu kepada defendan-defendan. Peguamcara plaintif dalam hujahan balasnya menyangkal defendan-defendan yang akan mengalami kesusahan sebaliknya menyatakan plaintif yang akan lebih mengalami kesusahan. Apakah kesusahan yang akan dialami oleh plaintif tidak dinyatakan. Plaintif masih tuan punya premis tersebut yang telah siap pembinaan sepenuhnya. Susah sangatkah plaintif untuk memulangkan wang defendan-defendan selepas menamatkan PJB tersebut dan selepas premis tersebut dijual kepada pembeli yang baru? Hujahan balas peguamcara plaintif ini tidak dapat diterima dalam keadaan kes ini. Selain itu peguamcara plaintif berhujah defendan-defendan tidak boleh mendapat keuntungan daripada kesalahan mereka sendiri. Apakah keuntungan yang mereka dapat dari penamatan PJB tersebut? Defendan-defendan selain tidak mendapat premis tersebut juga mengalamai kehilangan 10% dari harga belian iaitu sejumlah RM45,700. Adalah juga keputusan mahkamah ini bahawa sebenarnya defendan-defendan bukanlah pihak yang bersalah dalam kes ini sehingga plaintif mendakwa telah mengalami kerugian yang besar. Apakah kerugian besar plaintif kerana premis tersebut yang siap dibina sekarang masih dimiliki oleh mereka. Jika ada kerugian besar pun di pihak plaintif adalah ekoran daripada kesalahan dan kegagalan mereka sendiri.

[16] Klausa 24.1 PJB tersebut dengan jelas menyatakan bahawa jika pembeli gagal membuat bayaran berperingkat penjual boleh mengeluarkan notis secara bertulis memberikan tempoh selama 14 hari bagi pembeli membuat bayaran dan jika dalam tempoh tersebut pembeli gagal membuat pembayaran maka adalah dianggap PJB tersebut telah dibatalkan dan penjual boleh mengambil

tindakan seterusnya di bawah klausa 24.1(v)(a)–(f). Walaupun jelas terdapat kegagalan defendan-defendan untuk membuat pembayaran berperingkat dan hal ini telah juga diberitahu kepada plaintif, namun plaintif enggan mengeluarkan notis 14 hari di bawah klausa 24.1 tersebut. Walaupun plaintif menyatakan tindakan mereka selaras dengan s 40 Akta Kontrak 1950 tetapi kegagalan plaintif ini telah memakan diri sendiri setelah gagal mengambil tindakan sepatutnya dan semunasabahnya bagi mengurangkan kerugian mereka.

[17] Perundangan yang terdapat di dalam autoriti yang dirujuk oleh peguamcara plaintif iaitu kes *Ho Kok Cheong Sdn Bhd & Anor v Lim Kay Tiong & Ors* dan *Thong Foo Ching & Ors v Shigenori Ono* yang menyatakan bahawa kelulusan FIC hanyalah satu garis panduan semata-mata tidak dipertikaikan. Apa yang dipertikaikan adalah mengenai fakta yang terdapat dalam kes antara pihak-pihak di sini. Jika pihak plaintif dan peguam (SP2) sedar dan tahu bahawa kelulusan FIC hanyalah satu garis panduan semata-mata tanpa kuat kuasa undang-undang dan sedar bahawa kelulusan FIC tidak menjadi satu keperluan di bawah s 433B Kanun Tanah Negara mengapakah perkara ini tidak dijelaskan kepada defendan-defendan. Mengapakah wakil plaintif secara lisan memberitahu bahawa kelulusan FIC diperlukan dan membuat akujanji bahawa mereka akan membantu defendan-defendan untuk mendapatkan kelulusan FIC tersebut. Keperluan kelulusan FIC ini kemudiannya telah dimasukkan di bawah klausa 16 PJB tersebut. Jika ianya bukan satu keperluan kenapa klausa 16 digubal sedemikian rupa. Selainnya kenapakah plaintif berdiam diri dan tidak memaklumkan status kelulusan FIC tersebut kepada defendan-defendan sewajarnya walaupun tempoh 19 bulan dari tarikh PJB tersebut ditandatangani telahpun berlalu. Walau apapun akibat daripada keadaan fakta-fakta disebutkan yang berpunca dari kesalahan dan kegagalan pihak plaintif atau disumbang cuai oleh plaintif, masa telah berlalu melampaui 19 bulan yang ditetapkan di bawah klausa 16.5 PJB tersebut.

[18] Berbalik kepada dua isu untuk keputusan mahkamah dalam kes ini. Isu pertama, plaintif wajar mengeluarkan notis bertulis kepada defendan-defendan dengan memberikan masa 14 hari kepada mereka untuk 'remedy the default' setelah defendan-defendan memberitahu plaintif yang mereka ingin menamatkan kontrak serta gagal membuat bayaran berperingkat. Sekiranya defendan-defendan gagal selepas tempoh 14 hari tersebut maka PJB tersebut dianggap telah ditamatkan dan plaintif mengambil tindakan seterusnya seperti diperuntukkan di bawah klausa 24.1(v)(a)–(f) termasuk merampas 10% dari harga belian yang telah dibayar oleh defendan-defendan. Tindakan ini adalah sewajarnya dilakukan oleh plaintif demi untuk mengurangkan kuantum kerugian mereka. Isu kedua, berdasarkan klausa 16.5 PJB tersebut, mana-mana pihak berhak untuk menamatkan PJB tersebut selepas 19 bulan berlalu dari tarikh perjanjian dimasuki tiada kelulusan FIC

diperolehi. Walaupun kelulusan FIC hanya satu garis panduan tetapi PJB tersebut telah mengadakan peruntukan seolah-olah kelulusan FIC adalah satu kemestian. Sekurang-kurangnya ianya menjadi satu kemestian pada pandangan defendan-defendan. Lebih-lebih lagi dengan representasi yang dibuat oleh wakil plaintif sendiri yang menyatakan kelulusan FIC perlu diperolehi dan mereka akan membantu defendan-defendan untuk mendapatkannya. Dalam kes ini, selepas lebih dari 19 bulan berlalu iaitu pada bulan April 1997 defendan-defendan telah secara lisan memberitahu plaintif mereka mahu menamatkan PJB tersebut. Bolehkah plaintif menidakkan dan enggan menerima hasrat defendan-defendan tersebut? Pada pandangan saya berdasarkan kepada klausa 16.5 jawapannya adalah 'Tidak'. Oleh itu saya mendapati sebenarnya PJB tersebut telahpun ditamatkan dengan sah oleh defendan-defendan pada April 1997. Selepas penamatan tersebut, plaintif memegang wang belian yang dibayar oleh defendan-defendan sebagai satu amanah dan wajar dikembalikan setelah menolak 10% dari harga belian seperti diperuntukkan di bawah klausa 24.1(v)(f)(2)(i) PJB tersebut. Jumlah yang wajar dikembalikan oleh plaintif kepada defendan-defendan adalah RM99,810 (RM145,510–RM45,700).

[19] Selainnya, terdapat kecacatan dalam pernyataan tuntutan plaintif di sini kerana telah gagal memplidkan tuntutan mereka secara alternatifnya untuk pelaksanaan tertentu seperti dikehendaki di bawah s 36 Akta Relief Spesifik 1950, yang berbunyi seperti berikut:

> 36 Alternative prayer for rescission in suit for spefific performance
>
> A plaintiff instituting a suit for the specific performance of a contract in writing may pray in the alternative that, if the contract cannot be specifically enforced, it may be rescinded and delivered up to be cancelled; and the court, if it refuses to enforce the contract specifically, may direct it to be rescinded and delivered up accordingly.

[20] Dalam kes ini pihak defendan-defendan telah menimbulkan isu 'hardship' sekiranya tuntutan plaintif untuk pelaksanaan tertentu kontrak tersebut dibenarkan oleh kerana tempoh berlalu terlalu lama dan kesukaran mereka untuk mendapatkan kelulusan FIC serta pembiaya. Manakala tiada 'hardship' akan berlaku di pihak plaintif oleh kerana mereka boleh melucut hak 10% dari harga belian yang dibayar oleh defendan-defendan dan selepas itu boleh menjual premis tersebut kepada pembeli yang baru kemungkinan dengan harga yang lebih tinggi. Seksyen 21 Akta Relief Spesifik 1950 memperuntukkan bahawa adalah menjadi budi bicara mahkamah untuk membenarkan pelaksanaan tertentu dan mahkamah tidak akan membenarkan sekiranya pelaksanaan kontrak itu akan menimbulkan 'hardship' kepada defendan. Seksyen 21(2)(b) Akta tersebut memperuntukkan seperti berikut:

21 Discretion as to decreeing specific performance

(1) The jurisdiction to decree specific performance is discretionary, and the court is not bound to grant any such relief merely because it is lawful to do so; but the discretion of the court is not arbitrary but sound and reasonable, guided by judicial principles and capable of correction by a court of appeal.

(2) The following are cases in which the court may properly exercise a discretion not to decree specific performance-

(a) ...

(b) where the performance of a contract would involve some hardship on the defendant which he did not forsee, whereas its non-performance would involve no such hardship on the plaintif.

[21] Dalam kes *Ganam d/o Rajamany v Somoo s/o Sinnah* [1984] 2 MLJ 290; [1984] 1 CLJ (Rep) 123 telah diputuskan oleh Mahkamah Persekutuan bahawa bidang kuasa mahkamah untuk membenarkan pelaksanaan tertentu sesuatu kontrak adalah satu budi bicara dan perlu menimbangkan kesemua faktor dan keadaan sesuatu kes itu termasuk kelakuan pihak-pihak yang terlibat. YAA Lee Hun Hoe CJ (Borneo) dalam kes *Sekemas Sdn Bhd v Lian Seng Co Sdn Bhd* [1989] 2 MLJ 155; [1989] 1 CLJ (Rep) 154 telah memutuskan seperti berikut:

> Under s 21(2)(b) the courts may refuse to grant the relief of specific performance to plaintiff if the granting of it would involve some hardship on the defendant which he did not foresee. Each case must be decided on its particular fact.
>
> In *Johnson and Another v Agnew* the House of Lords varied the order of the Court of Appeal holding that if a vendor obtained an order for specific performance and it become impossible to enforce it, he then had the right to ask the court to discharge the order and terminate the contract. On such an application he could be awarded damages at common law for breach of contract since the contract was not rescinded ab initio but remained in existence until it was terminated by the court.

[22] Seterusnya di ms 157–158 (MLJ), YAA yang sama menambah kata:

> Section 21(2) deals with question of hardship. The purchaser was unable to raise money. One cannot compel an impecunious person to pay over RM4m. The purchaser can be liable for damages which can be assessed later should not be dealt with in a summary way.
>
> The vendor has still got the land which he can sell to others. He may not be able to get the same purchase price when he sells the land. However, he may get damages from the purchaser for his loss in damages.
>
> In theory, specific performance may be ordered against either party. In practice it is rarely done because of the difficulty of performance. The learned judge did not ask himself whether compensation in money was adequate or not. If adequate then he should not grant specific performance. Also, he did not consider whether the purchaser was in a position to pay.

[23] Berbalik kepada kes kita sekarang, jumlah tuntutan plaintif adalah jauh melebihi harga belian premis tersebut seperti dipersetujui. Selain telah membayar RM145,510 defendan-defendan perlu membayar lagi RM477,316.16 yang dituntut oleh plaintif dalam kes ini menjadikan jumlah keseluruhan RM622,826.16, satu angka yang jauh lebih besar daripada RM457,000 bagi harga belian yang telah dipersetujui. Defendan-defendan menyatakan mereka perlukan kelulusan FIC tersebut untuk memohon pinjaman bagi membiayai pembelian premis tersebut dan jika ini berlaku mereka perlu membayar faedah bank yang agak besar. Oleh kerana tiada kelulusan FIC dan tiada pinjaman bank, mereka tidak mampu untuk membuat pembayaran seterusnya dan telah memaklumkan hasrat mereka kepada plaintif untuk menamatkan PJB tersebut sekitar bulan April 1997 iaitu kira-kira dua tahun selepas PJB tersebut ditandatangani.

[24] Mengenai isu jumlah ganti rugi yang berhak dituntut oleh plaintif adalah seperti dinyatakan dalam PJB tersebut iaitu 10% dari harga belian premis tersebut yang berjumlah RM45,700. Jumlah ini pada pada pandangan mahkamah adalah satu jumlah yang agak besar dan munasabah diberikan kepada plantif atas keenganan defendan-defendan untuk meneruskan dengan pembelian hartanah tersebut. Plaintif selain itu masih memiliki premis tersebut dan boleh menjualkannya kepada pembeli yang baru.

KONKLUSI

[25] Atas alasan-alasan yang dihuraikan di atas, saya menolak tuntutan plaintif dengan kos dan sebaliknya membenarkan tuntutan balas defendan-defendan untuk jumlah RM99,810 bersama dengan faedah dan kos. Atas persetujuan awal pihak-pihak, saya juga menolak tuntutan plaintif dalam kes MT4–22–668 Tahun 2000 dengan kos dan membenarkan tuntutan balas defendan-defendan dalam kes tersebut bersama faedah dan kos.

Tuntutan plaintif ditolak dengan kos dan tuntutan balas defendan-defendan dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh M Sivabarathi